

Cass., civ. sez. II, del 14 giugno 2017, n. 14796

3.= Con il secondo motivo di ricorso i ricorrenti lamentano la violazione la falsa applicazione dell'art. 3 comma 5 del Dlgs n. 104 del 1996 e art. 3 comma 6 DI 25 settembre 2001 n. 351, convertito in legge con modificazione, dall'art. 1 legge 23 novembre 2001 n. 410. Violazione dell'art. 43 comma 19 della legge 23 dicembre 2001 n. 388 (rilevanti ai sensi dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ) I ricorrenti sostengono che il vincolo di destinazione comune degli alloggi del portiere non vi sarebbe mai stato anzi al contrario gli immobili rivendicati dagli appellanti erano stati esplicitamente sottratti alla destinazione comune e sarebbero stati fatti oggetto di un atto di alienazione autonomo e separate. La Corte di appello secondo i ricorrenti non avrebbe considerato che I, ai sensi dell'art. 43 comma 19 della legge n. 388 del 2001 (legge finanziaria 2001) non avrebbe potuto fare altro che sopprimere il servizio di portineria in tutti gli immobili da alienare sottraendo tal modo gli alloggi dei portieri alla loro destinazione al servizio della cosa comune

3.1.= Il motivo è fondato.

Al fine della corretta valutazione della sentenza impugnata, conviene premettere il richiamo dei principi di diritto in tema di beni condominiali, così come sono stati elaborati dalla giurisprudenza di questa Corte.

È risaputo che tutto ciò che si costruisce sul suolo, in virtù del principio dell'accessione (art. 934 ss. cod. civ.), si acquista dal proprietario di esso. Quindi, il proprietario del suolo, che costruisce un edificio composto da più, piani o porzioni di piano, per effetto dell'accessione acquista la proprietà esclusiva dell'intero fabbricato. Il condominio, che si sostituisce alla proprietà solitaria, nasce come conseguenza della vendita della proprietà separata dei singoli piani o porzioni di piano, a far tempo dalla prima alienazione.

Quale effetto accessorio del trasferimento ad altri soggetti delle singole unità immobiliari, ha origine il diritto di proprietà comune sulle cose, sui servizi e sugli impianti necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero destinati all'uso o al servizio dei piani o delle porzioni di piano. La necessità per l'esistenza dell'intero edificio e per l'uso comune di talune cose (il suolo, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i cortili etc.) non può revocarsi in dubbio: avuto riguardo alla loro unica ed univoca funzione strumentale al servizio dei piani o delle porzioni di piano siti nel fabbricato, non può contestarsi che esse, una volta istituito il condominio, formino oggetto di proprietà comune e costituiscano beni comuni.

Per contro, i locali dell'edificio contemplati dall'art. 1117 n. 2 cit., raffigurano beni ontologicamente suscettibili di utilizzazioni diverse, anche autonome: per diventare beni comuni, essi abbisognano di una specifica destinazione al servizio in comune. In difetto di espressa disciplina negoziale, affinché un locale sito nell'edificio - che, per la sua collocazione, può essere adibito ad alloggio del portiere, oppure utilizzato come qualsiasi unità abitativa - diventi una parte comune ai sensi dell'art. 1117 n. 2 cit., occorre che, all'atto della costituzione del condominio, al detto locale sia di fatto assegnata la specifica destinazione al servizio comune. Se prima della costituzione del condominio la destinazione al servizio comune non gli viene conferita, o gli viene sottratta, il locale non può considerarsi come bene comune.

3.2. = Ora nel caso in esame i dati processuali di fatto e di diritto, contrariamente a quanto sostenuto dalla Corte Distrettuale, escludono che i locali degli ex portieri avessero assunto la qualifica di condominialità e/o in buona sostanza fossero mai divenuti beni condominiali. Appare rilevante il

fatto che prima dell'alienazione del settembre 2005 non vi era un Condominio e quindi la precedente destinazione dei locali non assumeva rilevanza, posto che l'unico proprietario poteva imprimere ai propri beni la destinazione che riteneva opportuna. Il fatto poi che per 17 anni vi fosse stato un servizio di portierato era circostanza irrilevante dal momento che il proprietario, vale la pena ribadirlo, può organizzare i suoi beni come crede senza per ciò solo imprimere loro alcun vincolo di destinazione (che nella fattispecie sarebbe diventato il presupposto della condominialità) Non solo, ma se già nel 2004 vi fu un'offerta dei locali agli ex portieri da parte dell'unica proprietaria ciò impediva la presunzione di condominialità.

Piuttosto, per effetto della legge n. 388 del 2001 L'1 aveva soppresso il servizio di portineria in tutti gli immobili da alienare sottraendo in tal modo gli ex alloggi dei portieri alla loro destinazione al servizio della cosa comune, effettuando un'offerta di acquisto agli stessi portieri che per legge ne avevano diritto preferenziale.

E, comunque, la Corte distrettuale non ha tenuto conto che l'atto di compravendita collettivo, che pure ha richiamato, nell'ambito delle premesse (parti anche gli acquirenti degli immobili detenuti in locazione) è detto che la vendita degli appartamenti a BG e AO A e CF veniva rinviata come da determinazione del direttore regionale dell'I e in data odierna. Pertanto, appare del tutto evidente che la condominialità dei locali dei portieri fu eliminata dalla messa in vendita dei locali in questione contemporaneamente alla vendita degli altri alloggi (giusto contratto collettivo di vendita)